

Copia

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

N. 46 del 11/04/2016

OGGETTO : PRESA D'ATTO PER GLI ANNI 2016-2017 DELLE PERIZIE ESTIMATIVE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LIBERALIZZAZIONE VINCOLI AREE GIA' CONCESSE IN PROPRIETA' DELLA COOPERATIVA CATTOLICA EDIFICATRICE - VIA DELLA COOPERAZIONE FG. 10 MAPP. 171 - 175 - 173 - 187 - 188 - 223 - 221 - 222.

Il giorno undici del mese di Aprile dell'anno Duemilasedici alle ore 12:00, presso questa sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede l'adunanza CASATI RENATO nella sua qualità di SINDACO.
Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, FIORELLA DOTT. ANDREA..

Sono presenti i signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

		Presente
1) CASATI RENATO	- Sindaco	S
2) CHIOLO MASSIMILIANO	- Assessore	S
3) GEROSA LUIGI GIANCARLO	- Assessore	S
4) RADAELLI MARIA PAOLA	- Assessore	N
5) PIOVESAN DIONISIO	- Assessore	S

Totale Presenti: 4

Totale assenti: 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: PRESA D'ATTO PER GLI ANNI 2016-2017 DELLE PERIZIE ESTIMATIVE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LIBERALIZZAZIONE VINCOLI AREE GIA' CONCESSE IN PROPRIETA' DELLA COOPERATIVA CATTOLICA EDIFICATRICE - Via della Cooperazione FG. 10 MAPP. 171 – 175 – 173 – 187 – 188 – 223 - 221 -222.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 2.4.2007 veniva approvata la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie alle Cooperative edilizie in zona PEEP e sono stati fissati criteri, modi e tempi per tale trasformazione in diritto di proprietà;

Con la medesima delibera di Consiglio sopra richiamata venivano fissate anche le modalità per la soppressione dei limiti di godimento relativamente alle aree PEEP cedute in proprietà tramite convenzioni stipulate antecedentemente alla legge 179/92 ed ai sensi della Legge 448/98;

Con delibera C.C. n. 2 del 10.3.2016 si approvavano le disposizioni contenute nell'articolo 31, comma 46 della Legge 448/1998 e s.m.i. per gli alloggi già concessi in diritto di proprietà e in diritto di superficie edificati sulla base delle convenzioni ultraventennali stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e contestuale caducazione degli atti di convenzione mediante corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i. ed ulteriori abbattimenti di competenza comunale;

Con delibera G.C. n. 44 del 06.06.2014 venivano approvati i valori per la trasformazione relativi agli anni 2014 e 2015;

Con delibera G.C. n. 20 del 07.03.2016 sono stati determinati i valori minimi dei terreni edificabili ai fini IMU biennio d'imposta 2016 e 2017;

Che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 147/2013 al comma 392 sono state apportate delle variazioni ai criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione di cui all'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevedendo che si utilizzi il valore venale dell'area come valore di partenza per il calcolo sia per gli immobili in diritto di superficie che per quelli in diritto di proprietà;

Che il Comune di Verano Brianza intende abbattere il valore del 50%;

Visto che la cooperativa Cattolica Edificatrice - Via della Cooperazione ha realizzato mediante un'unica convenzione urbanistica sia gli alloggi in proprietà di cui al fg. 10 mapp. 171 – 175 e 223, sia gli alloggi in diritto di superficie di cui al fg. 10 mapp. 187 – 188 ed aree di pertinenza mapp. 173 – 221 - 222;

Vista la relazione del Settore Tecnico per l'individuazione del valore delle aree in questione, che contiene anche una proposta di riduzione del valore del 50% (Allegato A);

Visto che le procedure estimative per stabilire il corrispettivo dovuto sono state eseguite sia per le aree PEEP della Cooperativa Cattolica Edificatrice concesse sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;

Visto il corrispettivo complessivo per ogni Comparto allegato alla presente quale parte integrante e sostanziali(Allegato 1 – Allegato 2 – Allegato 3 – Allegato 4) che qui viene evidenziato:

<u>COOPERATIVA</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>CORRISPETTIVO</u>
CATTOLICA EDIFICATRICE	FG. 10 MAPP. 171 Villette 1 (12) P	€ 20.479,90
CATTOLICA EDIFICATRICE	FG. 10 MAPP. 175 Villette 2(12) P	€ 11.101,24
CATTOLICA EDIFICATRICE	FG. 10 MAPP. 223 Villette 3 (9) P	€ 13.620,26
CATTOLICA EDIFICATRICE	FG.10 MAPP. 187 Palazzina S	€ 29.783,72
CATTOLICA EDIFICATRICE	FG. 10 MAPP. 188 Palazzina S	€ 31.594,42

Visto il TUEL approvato con D. Lgs. nr. 267/2000;

Preso atto dei pareri espressi ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e nr. 147 bis comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante del presente deliberato.
2. Di prendere atto delle perizie allegate al presente atto sotto le lettere Allegato 1 – Allegato 2 – Allegato 3 – Allegato 4 relativamente alla rivalutazione ISTAT per il biennio 2016/2017 nonché del corrispettivo complessivo della riduzione comunale per ogni comparto (in proprietà ed in diritto di superficie) della Cooperativa Cattolica Edificatrice di cui alla convenzione fasc. 2195 rep. 15098 del 27.2.1984.
3. Di prendere altresì atto dell'Allegato "A" parte integrante del presente deliberato contenente la relazione del Settore Tecnico in merito a tale cooperativa.
4. Di fare riferimento per quanto non espressamente indicato nella presente, alle delibere C.C. n. 28 del 2.4.2007 e C.C. n. 2 del 10.3.2016.
5. Di accertare al cap. Peg. 215600 titolo 4 tipologia 400 categoria 2 i corrispettivi pro-quota per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la liberalizzazione dei vincoli per le aree già concesse in proprietà al momento della richiesta presentata da ogni cooperatore.
6. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile a seguito di separata votazione unanime ai sensi dell'art. 134 4° comma del D. Lgs. N. 267/2000 stante l'urgenza di provvedere in caso di richiesta di trasformazione.



COMUNE DI VERANO BRIANZA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Relazione per l'individuazione del valore venale delle aree in diritto di superficie e proprietà incluse nei P.E.E.P. ai sensi dell'art. 31, comma 48 della L. 448/1998.

Comparto Coop. Cattolica Edificatrice

Fig. 10 mapp. 171 – 175 – 173 – 187 – 188 – 223 – 221 - 222

• *Premessa*

Il fine della presente relazione è quello d'individuare e precisare la modalità di determinazione del probabile valore venale di un'area già edificata, al netto del valore dell'immobile soprastante, qualora la stessa fosse messa sul mercato nel suo stato attuale, nonché le percentuali di abbattimento definite dall'Ente in applicazione dell'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e s.m.i.

• *Analisi ricognitive*

Le aree PEEP già edificate sulla base delle previsioni del previgente PRG, sia quelle in diritto di superficie che in diritto di proprietà, nel nuovo strumento urbanistico sono confluite nella "Città consolidata prevalentemente residenziale", e pertanto godono di un indice di utilizzazione fondiaria proprio (Uf), pari a 0,30 mq/mq (ovvero If = 0,90 mc/mq).

Fa eccezione l'intervento sull'area di Via Donatori di Sangue su cui ha edificato la Cooperativa Cattolica di Consumo, finalizzato alla realizzazione di un'area commerciale inserita all'interno del vigente PGT nella "Città consolidata prevalentemente produttiva" con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,45 mq/mq (ovvero If min. = 1,35 mc/mq)

Detti parametri ed i relativi valori IMU già definiti con apposita delibera, potrebbero essere utilizzati per la determinazione del valore venale delle aree qualora i fondi risultassero ineditati, poiché in questo caso troverebbero piena applicazione i parametri urbanisti/edilizi definiti dal vigente PGT, e quindi anche i suoi limiti dimensionali.

Nel caso in cui invece sull'area insista già un fabbricato, e lo stesso esprima una volumetria superiore a quella attualmente prevista dal PGT, un potenziale acquirente dell'intero fondo potrebbe usufruire delle possibilità disciplinate dalla normativa regionale di settore, ovvero quelle di poter demolire e ricostruire, mantenendo la volumetria esistente (art. 27 delle L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

Dalla verifica delle aree PEEP, risulta che l'indice fondiario If utilizzato all'interno dei vari piani, abbia valori ricompresi tra 1,4 e 4,1 mc/mq, valori ben superiori all'indice If del PGT vigente.

Il volume edificato sul lotto risulta quindi un parametro fondamentale, e certo non di secondo piano, nella determinazione del valore venale di dette aree.

• *Valutazione delle aree*

Sulla base dell'analisi e dell'approfondimento precedente, si riconferma anche per questo comparto, per il biennio 2016/2017, il valore medio unitario pari a 150 €/mc, già utilizzato in passato per analisi di mercato e stime analoghe, quale valore congruo di partenza per la determinazione del valore di riscatto, sia per gli immobili in diritto di superficie che per quelli in diritto di proprietà.

La prima operazione da compiere è quella di aggiornare su base ISTAT i costi sostenuti dalla cooperativa per l'acquisto delle aree e per le opere di urbanizzazione in capo alla lottizzazione.

Poiché la Cooperativa Edificatrice ha realizzato mediante un'unica convenzione urbanistica sia gli alloggi in diritto di proprietà che quelli in diritto di superficie, e considerato che a seconda del titolo finale vi è stata una differenziazione degli oneri dovuti, si procede all'individuazione delle percentuali (%) d'incidenza/ripartizione dei vari costi su base volumetrica, anche mediante ripartizione tra diritto di proprietà e superficie (Allegato 1 e 2).

Sulla base della volumetria assegnata rispetto alla superficie fondiaria [Sf], si può ricavare l'Indice fondiario omogeneo del lotto [If = mc/mq], mentre mediante l'applicazione del valore unitario precedentemente attribuito pari a 150,00 €/mc, si ricava il valore dell'area edificabile [colonna (E)], quantificato non sulla base della superficie e dell'indice di PGT, bensì sul volume che insiste sulle aree (Allegato 3).

I valori che ne derivano, fin tanto che rimarrà congruo il valore unitario base attribuito pari a 150,00 €/mc, saranno quelli da utilizzare come valore venale iniziale del bene, da assoggettare alle riduzioni previste dall'art. 31, comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.

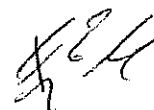
Una volta definita la procedura per la determinazione del valore venale iniziale delle aree (riparametrato sulla base della volumetria espressa dal PEEP), si può procedere con la determinazione del corrispettivo per la caducazione dell'atto originario, che comporterà, di conseguenza, l'eliminazione di tutti i vincoli ad esso associati, applicando le disposizioni di legge, che prevedono (Allegato 4):

- 1) riduzione del 40% dell'importo determinato;
- 2) ulteriore riduzione pari al 50%, del valore di cui al precedentemente punto 1), sulla base dei criteri definiti con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 10.03.2016;
- 3) detrazione degli oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà, rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Verano Brianza, 24.03.2016

Il Responsabile Settore Tecnico

Arch. Emanuele Polito



BIENNIO 2016/2017
COOPERATIVA CATTOLICA EDIFICATRICE
AREE PEEP VIA DELLA COOPERAZIONE

Rivalutazione costi di acquisizione aree PEEP e oneri di urbanizzazione (P.E. n. 85/1983) ai fini della determinazione del corrispettivo ai sensi dell'art. 31, comma 48 – Legge n. 448/1998

Aree interessate: Fg. 10 mapp. 171 – 175 – 173 - 187 – 188 – 223 – 221 - 222

ACQUISTO AREE:

Costi: £. 515.029.200 (IVA 18% esclusa)*

Anno di riferimento: 1988/1989*

*(Fonte dati: reversali agli atti)

INCIDENZA/RIPARTIZIONE COSTI AREE SU BASE VOLUMETRICA

	Dati catastali	Volume	Incidenza su tot. (%)
Villette	fg. 10 mapp. 171	2.836,74 mc	0,17
Villette	fg. 10 mapp. 175	3.406,32 mc	0,21
Villette	fg. 10 mapp. 223	1.975,35 mc	0,12
Palazzine	fg. 10 mapp. 187 / 188	<u>8.155,61 mc</u>	<u>0,50</u>
		16.374,02 mc	1,00

Causale	Importo	Versamenti	coeff. rival.	Importo rivalutato (€)
Acquisto aree	£. 515.029.200	Ottobre 1989	1,952	€ 519.213,23

Ultimo dato disponibile ISTAT: Febbraio 2016

ONERI di URBANIZZAZIONE:

Per la parte in diritto di Proprietà: £. 37.994.246*

Per la parte in diritto di Superficie: £. 32.365.669*

£. 70.359.915*

*(Fonte dati: Convenzione 1984)

Suddivisione in base alle singole villette (Diritto di Proprietà):

	Dati catastali	Volume	Incidenza su tot. (%)
Villette	fg. 10 mapp. 171	2.836,74 mc	0,35
Villette	fg. 10 mapp. 175	3.406,32 mc	0,41
Villette	fg. 10 mapp. 223	<u>1.975,35 mc</u>	<u>0,24</u>
		8.218,41 mc	1,00

Suddivisione in base alle singole palazzine (Diritto di Superficie):

	Dati catastali	Volume	Incidenza su tot. (%)
Palazzina	fg. 10 mapp. 187	3.786,02 mc	0,46
Palazzina	fg. 10 mapp. 188	<u>4.369,59 mc</u>	<u>0,54</u>
		8.155,61 mc	1,00

Causale	Importo	Versamenti	coeff. rival.	Importo rivalutato (€)
Oneri Urb. Diritto Proprietà	£. 37.994.246	Febbraio 1984	2,753	€ 54.020,44

Ultimo dato disponibile ISTAT: Febbraio 2016

RIEPILOGO (quota parte oneri di pertinenza – aree in proprietà)

Villette 1	mapp. 171	€ 18.907,15
Villette 2	mapp. 175	€ 22.148,38
Villette 3	mapp. 223	<u>€ 12.964,91</u>
		€ 54.020,44

Causale	Importo	Versamenti	coeff. rival.	Importo rivalutato (€)
Oneri Urb. Diritto Superficie	£. 32.365.669	Febbraio 1984	2,753	€ 46.017,70

Ultimo dato disponibile ISTAT: Febbraio 2016

RIEPILOGO (quota parte oneri di pertinenza – aree in diritto superficie)

Palazzina	mapp. 187	€ 21.168,14
Palazzina	mapp. 188	<u>€ 24.849,56</u>
		€ 46.017,70

Allegato 2

RIEPILOGO COSTI RIVALUTATI

Costo area rivalutato febbraio 2016	€	519.213,23
oneri PROPRIETA' rivalutati febb 2016	€	54.020,44
oneri SUPERFICIE rivalutati febb 2016	€	46.017,70

RIPARTIZIONE DEI COSTI SU BASE VOLUMETRICA (Fonte: Allegato 1)

TABELLA 1

Cooperativa CATTOLICA EDIFICATRICE	DIRITTI	% COSTI AREA	% ONERI URB.
VILLETTE 1 (Mapp. 171)	Diritto Proprietà	€ 88.266,25 €	18.907,15
VILLETTE 2 (Mapp. 175)	Diritto Proprietà	€ 109.034,78 €	22.148,38
VILLETTE 3 (Mapp. 223)	Diritto Proprietà	€ 62.305,59 €	12.964,91 €
PALAZZINA 4 a (Mapp. 187)	Diritto Superficie	€ 119.419,04 €	21.168,14
PALAZZINA 4 b (Mapp. 188)	Diritto Superficie	€ 140.187,57 €	24.849,56 €
		€ 519.213,23	46.017,70

Allegato 3

DETERMINAZIONE VALORE VENALE (in % su base volumetrica) - BIENNIO 2016/2017

TABELLA 2

Cooperativa EDIFICATRICE	CATTOLICA	DIRITTI	(A) mc edificati	utilizzo in % del Volume tot. assegnato	(B) Sf (mq)	© If (A) : (B)	(D) Valore unitario base €/mc	(E) Valore area edificabile (A) x (D)
a) VILLETTE 1 (Mapp. 171)		Diritto Proprietà	2836,74	0,17	2660	€	150,00	€ 425.511,00
b) VILLETTE 2 (Mapp. 175)		Diritto Proprietà	3406,32	0,21	2970	€	150,00	€ 510.948,00
c) VILLETTE 3 (Mapp. 223)		Diritto Proprietà	1975,35	0,12	484	€	150,00	€ 296.302,50
d) PALAZZINE 4 a + 4 b (Mapp. 187 + 188)		Diritto Superficie	8155,61	0,50	1164	€	150,00	€ 1.223.341,50
e) Aree pertinenza (Mapp. 173 + 221 + 222)					4266			
TOT. Catt. Ed. (a+b+c+d+e)			16374,02	1,00	11544	€	150,00	€ 2.456.103,00

Dettaglio calcolo su singola palazzina in diritto di sup.

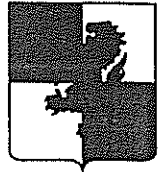
Palazzina 4 a (Mapp. 187)	€	150,00	€	567.903,00
Palazzina 4 b (Mapp. 188)	€	150,00	€	655.438,50
TOTALI	Tot	€	€	1.223.341,50

COOPERATIVA CATTOLICA EDIFICATRICE - VIA DELLA COOPERAZIONE

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 48 - L. 448/1998 - BIENNIO 2016/2017

TABELLA 3

Cooperativa	Valore Venale area edificabile	Abbattimento 40%	eventuale ulteriore riduzione (max 50%)	Importo rideterminato	rivalutazione spese sostenute	Valore corrispettivo riscatto
VILLETTE 1 (Mapp. 171)	€ 425.511,00	€ 255.306,60	50%	€ 127.653,30	€ 107.173,40	€ 20.479,90
VILLETTE 2 (Mapp. 175)	€ 510.948,00	€ 306.568,80	50%	€ 153.284,40	€ 131.183,16	€ 22.101,24
VILLETTE 3 (Mapp. 223)	€ 296.302,50	€ 177.781,50	50%	€ 88.890,75	€ 75.270,49	€ 13.620,26
PALAZZINE 4 a + 4 b (Mapp. 187 + 188)	€ 1.223.341,50	€ 734.004,90	50%	€ 367.002,45	€ 305.624,32	€ 61.378,14
Nel caso le due palazzine in diritto di Superficie non costituiscono un unico condominio, ma siano distinte:						
Palazzina 4a (mapp. 187)	€ 567.903,00	€ 340.741,80	50%	€ 170.370,90	€ 140.587,18	€ 29.783,72
Palazzina 4B (mapp. 188)	€ 655.438,50	€ 393.263,10	50%	€ 196.631,55	€ 165.037,13	€ 31.594,42



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA
COMUNALE DEL 11 APR. 2016

Vista la proposta di deliberazione avente per oggetto:

" PRESA D'ATTO PER GLI ANNI 2016-2017 DELLE PERIZIE ESTIMATIVE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LIBERALIZZAZIONE VINCOLI AREE GIA' CONCESSE IN PROPRIETA' DELLA COOPERATIVA CATTOLICA EDIFICATRICE - VIA COOPERAZIONE FG. 10 MAPPALE 171 - 175 - 173 - 187 - 188 - 223 - 221 - 222 "

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, e art. 147 bis, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lvo nr. 267/2000, si esprimono i seguenti pareri:

SETTORE SERVIZI TRIBUTARI E CATASTALI

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA
PARERE FAVOREVOLE

Verano Brianza, li 07.06.2016

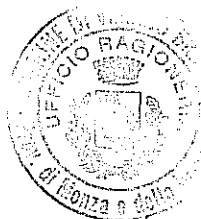


IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
TRIBUTARI E CATASTALI
Maria Ester Monti

SETTORE SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE
PARERE FAVOREVOLE

Verano Brianza, li 14/06/2016



IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
ECONOMICO FINANZIARI
Rag. Roberto Cattaneo

Il presente verbale, composto da nr. 12 fogli, è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CASATI RENATO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FIORELLA DOTT. ANDREA

PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO ED ESECUTIVITÀ

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari, ai sensi degli articoli 124 e 125 del D.L.vo nr. 267/2000.

Essa, dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.L.vo nr. 267/2000)
 non dichiarata

sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.L.vo nr. 267/2000)

Verano Brianza, li 12 APR. 2015

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to FONDACI DOTT. GIULIANO

COPIA CONFORME

La presente copia è conforme all'originale, per uso amministrativo.

Verano Brianza, li 12 APR. 2015



L'INCANTATO DEL SINDACO
Casati Renato